

---

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"Unter Neidecke II", Ortsgemeinde Siebenbach

### **Begründung**

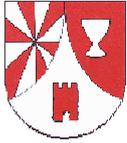
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

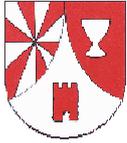
---

Juni 2024



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Schutzgebiete	8
3.4	Bestehendes Planrecht	9
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	10
5	Städtebauliche Konzeption	21
5.1	Erschließung	21
5.2	Grünflächen	21
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	22
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
6	Ver- und Entsorgung	25
6.1	Stromversorgung	25
6.2	Fernmeldeanlagen	25
6.3	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	25
6.4	Müllentsorgung	26
7	Außengebietswasser, Starkregen und Hochwasservorsorge	26
8	Vorhandene Waldfläche	28
9	Bodenordnung	28
10	Flächenbilanz	28
11	Verfahrensart	28



## 1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Siebenbach gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung oberhalb der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum lediglich über vier eigene Baugrundstücke, in Privateigentum befinden sich sechs. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch gibt es in Siebenbach aktuell wenig Leerstand – die meisten freigewordenen Häuser wurden umgehend weiter veräußert und sind bewohnt oder befinden sich aktuell in der Sanierung.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Siebenbach hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grundenerwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 wurde dieser für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden. Das Verfahren wird somit auf Basis des § 215a BauGB fortgeführt.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.



§ 215a führt hierzu weiter aus:

*Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Siebenbach daher am     .    .**20**     **den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Unter Neidecke II"** gefasst.

Am **24.06.2024** wurde ein Umstellungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens auf Basis des § 215a BauGB gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Ortsgemeinde Siebenbach liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 1,6 ha umfassende Geltungsbereich "Unter Neidecke II" befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, oberhalb der K 3.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Östlich findet sich ein großer bewaldeter Bereich, nördlich schließen sich Felder und Ackerland an.

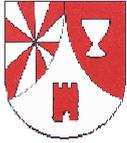
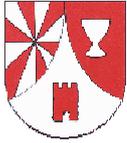


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich



Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich



Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Acker- und Grünland genutzt. Mit Ausnahme einer kleinen Gehölz-/Baumgruppe im Süden des Plangebietes existiert kein weiterer Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ebenso wie die übrige Bebauung fast ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und bis auf wenige Ausnahmen mit einer dunklen Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände stark von Norden nach Süden hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 22 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 540 m über NN im Norden und 522 m über NN im Süden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 6 und Flur 8, die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

### **3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung**

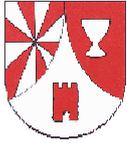
#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)**

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP jedoch nicht gefährdet.

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr wird nicht gesehen. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.

Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.



### 3.2 Flächennutzungsplan

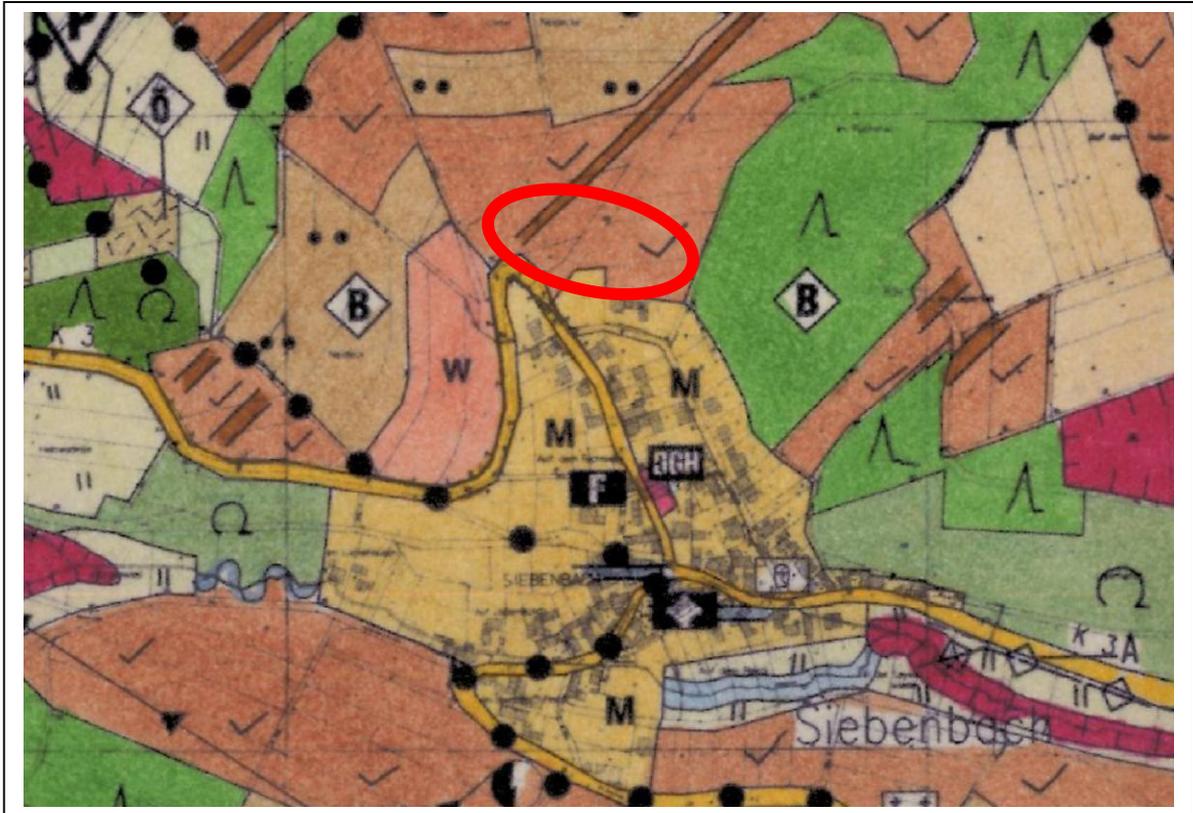


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche/Dauergrünland dargestellt.

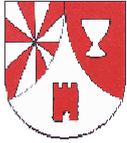
Darüber hinaus soll eine Anreicherung mit mind. 10% naturnahen Elementen vorgesehen werden. Ein Teil im südlichen Bereich ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Auch hier erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

Der Flächennutzungsplan stimmt damit nicht mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein.

Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Hierbei ist zu bedenken, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung entsprechen muss.

In § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist folgender Wortlaut enthalten: „Im beschleunigten Verfahren ... kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.“



Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b/§ 215a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Verfahrensart) verwiesen. Darüber hinaus würde die Ausweisung lediglich einer Bauzeile zu einer einseitigen Erschließung und damit einer ungeordneten städtebaulichen sowie einer unwirtschaftlichen Entwicklung führen.

### 3.3 Schutzgebiete

Gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung ist das Plangebiet und auch die unmittelbar und mittelbar angrenzenden Flächen durch keine kartierten Objekte gekennzeichnet.

Die nächste Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) beträgt ca. 185 m, so dass davon auszugehen ist, dass durch die Entwicklung der Plangebietsfläche weder eine direkte und indirekte Beeinflussung besteht, sodass nachteilige Auswirkungen im Vogelschutzgebiet durch die geplante Wohnentwicklung, insbesondere wegen des dazwischen liegenden Mischwaldkomplexes, nicht zu erwarten sind.

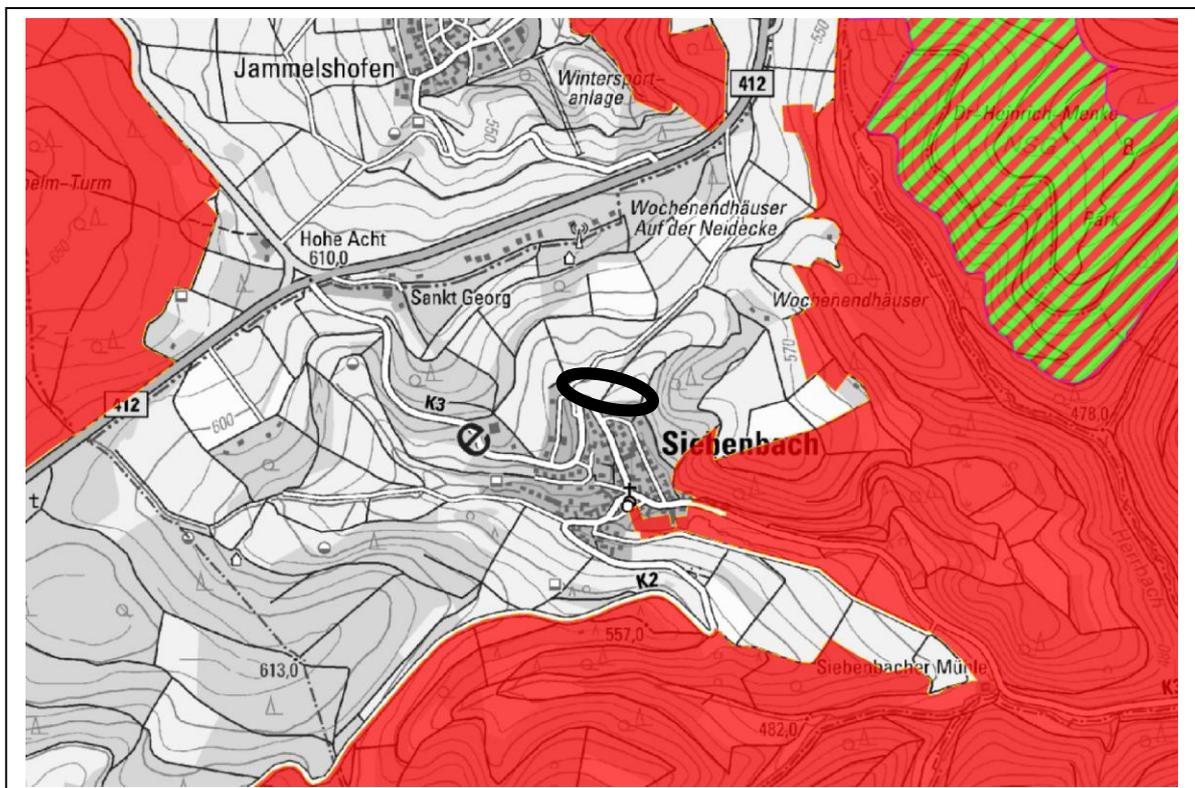
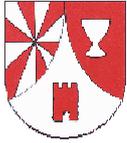


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).



Das nächste FFH Gebiet liegt ca. 900 m entfernt im Norden (FFH-Gebiet 5608-303 „Wacholderheiden der Osteifel“).

Die nächsten Naturschutzgebiete befinden sich ca. 950 m östlich (NSG-7137-027 „Dr. Heinrich-Menke-Park“) bzw. 1.000 m westlich des Plangebietes (NSG-7131-008 „Hohe Acht“).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-LSG-71-4). Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung steht der zu entwickelnde Bebauungsplan dem Schutzzweck nicht entgegen.

**Aus umweltrelevanter Sicht ist festzuhalten, dass durch das Plangebiet, bis auf der Lage im LSG „Rhein-Ahr-Eifel“, keine naturschutzrechtlichen Restriktionsbereiche in Anspruch genommen werden.**

**Die geplante Bebauung konzentriert sich auf höherwertige Offenlandflächen, die gemäß § 15 LNatSchG und § 30 BNatSchG geschützt ist und für die eine Ausnahmeantrag gemäß § 30 (3) BNatSchG beantragt und durch die Fachbehörde in 2022 im Rahmen der Verfahrens nach § 13 b BauGB genehmigt wurde.**

### 3.4 Bestehendes Planrecht

Ein kleiner Teilbereich des vorliegenden Plangebietes wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Neidecke, Nördlich der K3“ erfasst.

Die dortigen Festsetzungen sind zu 99% mit den vorgesehenen deckungsgleich. Dennoch werden die ursprünglichen Festsetzungen vollständig durch die neuen des vorliegenden Bebauungsplanes „Unter Neidecke II“ ersetzt.

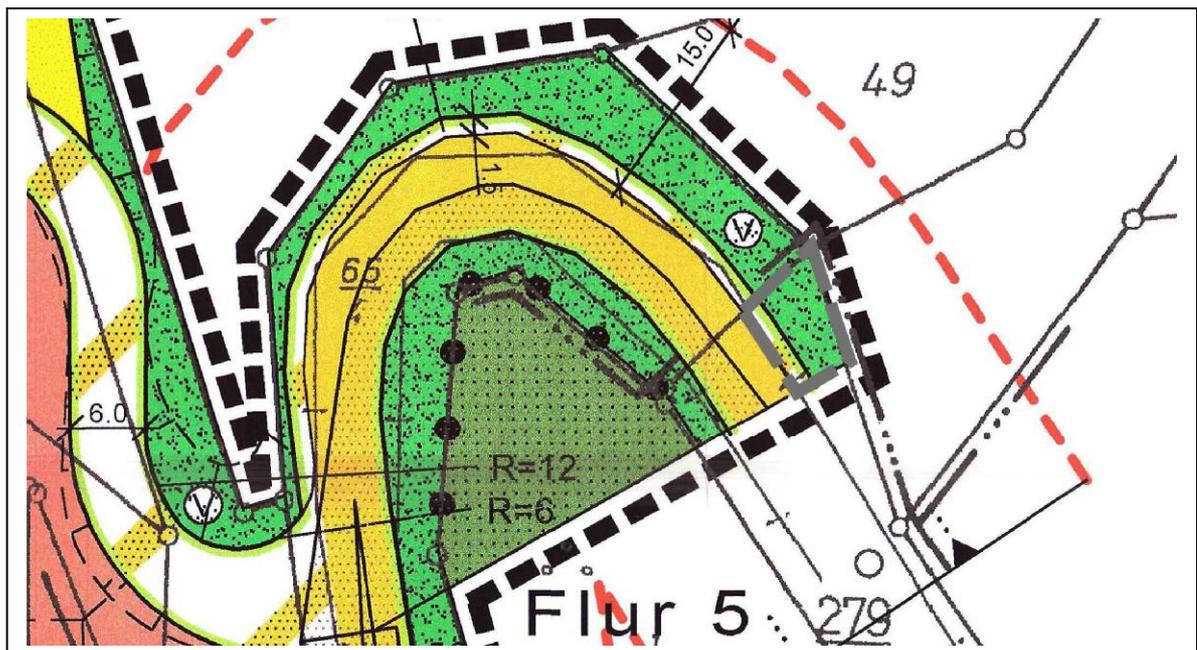
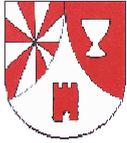


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Neidecke, Nördlich der K3“ – unmaßstäblich



#### 4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Darüber hinaus wurde auch ein Umweltbericht erstellt.

Weiterhin wurde für den Bereich eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zur folgender **zusammenfassenden Bewertung**:

##### Vögel

*Im Rahmen der Potenzialanalyse lässt sich mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine potenzielle Beeinträchtigung avifaunistischer Arten durch die Bebauung nicht zu erwarten ist.*

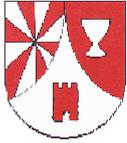
*Auch eine Bebauung während der Brut- und Aufzuchtzeit wird bei planungsrelevanten Arten nicht zu einer erheblichen Störung der Brutstätten führen, da der Planungsraum zum einen kein essentielles Nahrungshabitat darstellt, zum anderen ist der Planungsraum und Teile der unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes durch erhebliche Störungen gekennzeichnet.*

*Durch die bestehende Lärm- und Bewegungsunruhe, die von der Siedlung/Kreisstraße in das Neubaugebiet reicht, was zudem durch die ansteigende Topografie zusätzlich begünstigt wird, ist von keiner dauerhaften Vergrämung von Vogelarten durch eine bauliche Nutzung des Plangebietes auszugehen.*

##### Fledermäuse

*Dadurch, dass die Bauarbeiten während des Tages ausgeführt werden, ist davon auszugehen, dass Fledermausarten, die im Bereich des Plangebietes jagen und ggf. angrenzende Gebäude als Quartier nutzen, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfahren.*

*Da die Gehölze im Plangebiet keine Fledermausquartiere aufweisen, ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung essentieller Fortpflanzungshabitate/Quartiere auszugehen.*



### **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna**

Im Rahmen der Baulandentwicklung lässt sich mit Bezug zur bestehenden Nutzung des Plangebietes ableiten, dass eine pot. Beeinträchtigung floristischer Arten durch den Bebauungsplan zu erwarten ist und einer Bebauung nur zugestimmt werden kann, wenn adäquate Ausgleichflächen zur Verfügung gestellt werden, deren Maßnahmen durch die OG dauerhaft umgesetzt werden (vgl. Ausnahmeantrag gem. § 30 (3) BNatSchG vom Nov. 21).

Durch die Bebauung kommt es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Lebensstätten planungsrelevanter faunistischer Arten. Eine potentielle Vergrämung einzelner Individuen entsteht lediglich temporär, wobei unmittelbar angrenzend geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Somit stellt der Planungsraum zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle der Entwicklung des Wohngebietes zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten faunistischer Arten bzw. zur Tötung planungsrelevanter Arten führt.

Es ist festzuhalten, dass im B-Plan-Gebiet keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen) vorhanden sind, die den Schluss zulassen, dass im Falle der angestrebten Nutzung, Populationen und Lebensstätten zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Für alle vorkommenden Arten ist infolge des geplanten Vorhabens ein Ausweichen in unmittelbar benachbarte Landschaftsstrukturen, mit einer gleich- oder höherwertigeren Biotopstruktur möglich. Die vorhaben-spezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt die geplante Ansiedlung des Wohngebietes zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen im und angrenzend an den Planungsraum.

Bei Umsetzung floristischer artenschutzfachlicher Vorgaben und Nachweis der Biotopentwicklung auf den o.a. Flächen, ist der Eingriff, trotz der Erheblichkeit als ausgleichbar einzustufen.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da im räumlich funktionalen Umfeld eine adäquate Kompensation erfolgt.



## Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Praxisleitfadens RLP von Mai 2012.

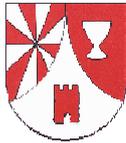
Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
EA1	Fettwiese, artenreich	19	12190	231610,00
		0		
		19		
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	1270	19050,00
		0		
		15		
HC	Saum, Wegrand	8	1295	10360,00
		8		
VB1	Wiesenweg, unbefestigt	9	402	2412,00
		0		
		6		
HJ1	Ziergarten	7	840	5880,00
		0		
		7		
HN1	Gebäude	0	106	0,00
		0		
		0		
BF3	Einzelbäume 1 St. * StU 1,2; alte Ausprägung	18	0	2160,00
		0		
		18		
BF3	Einzelbäume 7 St. * StU 0,9; mittlere Ausprägung	15	0	9450,00
		15		
BF3	Einzelbäume 2 St.* StU 0,45 junge Ausprägung	11		990,00
		0		
		11		
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte	13	62	806,00
		0		
		13		
<b>Summe</b>			<b>16165</b>	<b>282718,00</b>

Tabelle 1: Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff



Code	Biotoptyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HN1	überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,35 von 12.190 m <sup>2</sup>	0	4266,5	0,00
		0		
		0		
HJ1	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Ziergärten)	7	7923,5	55464,50
		0		
		7		
VA3	Verkehrsfläche neu (vers.)	0	1620	0,00
		0		
VB6	Verkehrsfläche neu Fußweg (vers.)	0	40	0,00
		0		
		0		
HC	Saum, Wegrand (Bestand)	8	487	3896,00
		0		
		8		
FJ1	Absetzbecken (Niederschlagswasser) Planum	3	659	1977,00
		0		
		3		
VB3	Wirtschaftsweg (Bestand)	9	161	1449,00
		0		
		9		
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte (Bestand)	13	62	806,00
		0		
		13		
HJ7	Ziergraten (Bestand)	7	840	5880,00
		0		
		7		
HN1	Gebäude	0	106	0,00
		0		
		0		
BF3	Einzelbäume 1 St. * StU 1,2; alte Ausprägung	18		2160,00
		0		
		18		
BF3	Einzelbäume 7 St. * StU 0,9; mittlere Ausprägung	15		9450,00
		15		
BF3	Einzelbäume 2 St.* StU 0,45 junge Ausprägung	11		990,00
		0		
		11		
<b>Summe</b>			<b>16165</b>	<b>82072,50</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff



Gesamtbilanz			
Biotopwert vor dem Eingriff			282718,00
Biotopwert nach dem Eingriff ohne Kompensation			82072,50
	ZS-Kompensationsbedarf aus Integrierter Biotopbewertung		200645,50
	zzgl. eBS: Faktor für versiegelte Fläche (4.266 + 1.620 + 40 m <sup>2</sup> )	0,5	2963,00
Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung			203608,50

**Tabelle 3: Gesamtbilanz Eingriff**

Nach Abzug des errechneten Eingriffs-/Kompensationswertes, ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 203.608,50 WP.

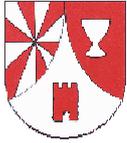
In der folgenden Tabelle erfolgt die Gegenüberstellung des IST- und ZIEL-Zustands der Kompensationsflächen.

Code	Biototyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
HA0	Acker, intensiv genutzt Flur 8 Nr. 55 (8.072 v. 11.620 m <sup>2</sup> )	6	8072	48432,00
		0		
		6		
HJ7	Weihnachtsbaumkultur Flur 3 Nr. 64	6	4180	25080,00
		0		
		6		
HJ7	Weihnachtsbaumkultur Flur 3 Nr. 63	6	5100	30600,00
		0		
		6		
HJ7	Weihnachtsbaumkultur Flur 3 Nr. 62 (1.740 von 2.280 m <sup>2</sup> )	6	1740	10440,00
		0		
		6		
		Summe	19092	114552,00

**Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im IST-Zustand**

Code	Biototyp	BW / m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
ED1	Magerwiese Flur 3 Nr. 62 (1.740 von 2.280 m <sup>2</sup> ), 63 (5.100 m <sup>2</sup> ) und 64 (4.180 m <sup>2</sup> ) sowie Flur 8 Nr. 55 (8.072 von 11.620 m <sup>2</sup> ) (time lag 5-10 Jahre)	20	19092	318200,00
		1,2		
		16,67		
		Summe	19092	318200,00

**Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose)**



Gesamtbilanz K-Fläche A	
Biotopwert IST-Zustand	114552,00
Biotopwert ZIEL-Zustand	318200,00
resultierender Kompensationswert	203648,00

Tabelle 6: Gesamtbilanz Kompensationsfläche A

Zusammenfassung Flächenbilanz:

1. Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung 203.608,50 WP
2. Gesamtbilanz Kompensationsflächen: 203.648,00 WP

**Ergebnis Kompensationsbedarf (Überkompensation) -39,50 WP**

☐ Der Eingriff ist bei Realisierung der folgenden Maßnahmen als ausgeglichen anzusehen.

**Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)**

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen

**Maßnahme M1:**

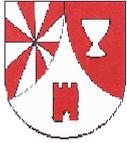
**Anlage einer kombinierten Baum- und Strauchpflanzung zur randlichen Eingrünung sowie von Einzelbaumpflanzungen und inneren Durchgrünung des Plangebietes**

Gemäß Maßnahmenplan sind zur randlichen Eingrünung des Plangebietes durchgängig drei Meter breite Strauchpflanzungen mit integrierter Einzelbaumpflanzung zur randlichen Eingrünung vorzusehen.

Die angestrebte Höhe der Strauchhecke mit 2,5 bis 3,0 m, variiert abschnittsweise im Wechsel von fünf bis sieben Metern, da somit die lineare Struktur der Hecke gebrochen und eine natürliche Dynamik erhöht wird.

**Pflanzschema Strauchhecke**

Gleichseitiger Dreieckverband: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichseitiges Dreieck. Hieraus ergibt sich ein geringerer Reihenabstand als der Pflanzverband in der Reihe. Auf diese Weise entsteht in kurzer Zeit ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine teilweise Einbindung der



Bebauung in der Landschaft, als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt.

### Prinzip-Skizze der kombinierten Baum- und Strauchhecke

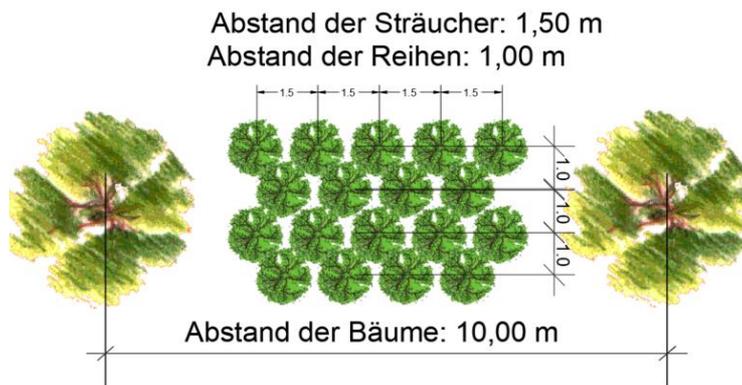


Abbildung 1: Prinzip-Skizze: Strauchpflanzung Abstand der Sträucher: 1,5 m; Abstand der Reihe: 1,0 m (hier: vierreihige Strauchpflanzung bei einer drei Meter breiten Hecke)

### Sträucher

Die Sträucher der nachfolgenden Auswahl sind gleichmäßig in der anzulegenden Hecke durch Gruppenpflanzungen vorzusehen. Ein Heckenabschnitt (Komplex) sollte eine Länge von rund 3,0 bis 4,0 m der gleichen Art aufweisen.

Es sollten pro Komplex ca. 20 bis 24 St. derselben Strauchart verwendet werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Es werden ca. 570 Sträucher für eine Fläche von 378 m<sup>2</sup> ((72 + 3 + 51) \* 3 m) benötigt. Durch die Gruppenpflanzung wird vermieden, dass bei unterschiedlichem Wuchsverhalten, schwächere Arten unterdrückt werden. Ein freier Wechsel der Komplexe ist anzustreben.

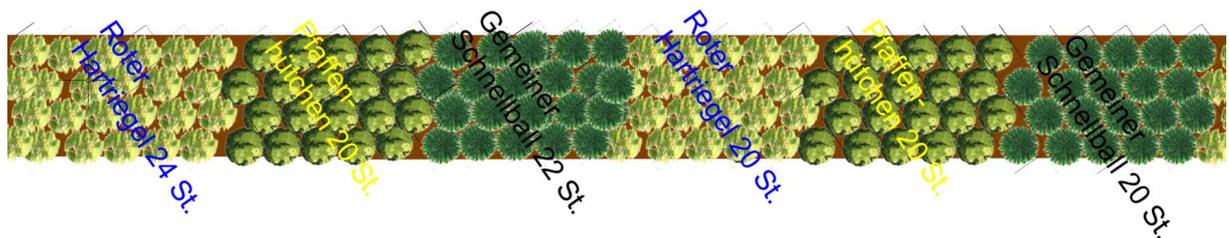


Abbildung 2. Skizze mit Pflanzkomplexen

### Pflanzauswahl und Anzahl der Sträucher

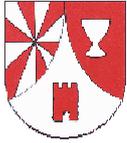
Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- oder Arten vergleichbarer Qualität

-



### Pflanzqualität

Sträucher (siehe Pflanzliste)

verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm

Die Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher zu ersetzen.

### Bäume

Im Bereich der Strauchpflanzung sind heimische und standorttypische Laubbäume II. Ordnung zu integrieren; insgesamt sind 14 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume werden mit einem Stamm-Stamm-Abstand von 10 Metern gepflanzt. Zudem sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche 6 Einzelbaumpflanzungen zur inneren Durchgrünung umzusetzen.

### Pflanzauswahl Bäume II. Größenordnung

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

### Pflanzqualität der Laubbäume

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

### Nachpflanzung ausgefallener Gehölze:

Für alle Gehölze (Sträucher /Bäume) gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

### **Maßnahme M2:**

#### **Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücke mit Einzelbäumen (Laubbäume II. Ordnung)**

Gemäß Maßnahmenplan sind zur inneren Durchgrünung des Plangebietes, auf den südlich der inneren Erschließungsstraße gelegene Baugrundstücke je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

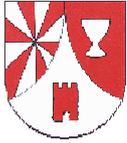
### Pflanzauswahl Bäume II. Größenordnung

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Eberesche (Sorbus aucuparia)



### Pflanzqualität der Laubbäume

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

### Nachpflanzung ausgefallener Gehölze:

Für alle Bäume) gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

### **Maßnahme M3:**

#### **Anlage von begrüntem Versickerungsflächen mit Pflanzungen**

Die zu begründenden Versickerungsmulden werden mit ökologisch höherwertigen Pflanzarten, einer Kombination aus Sträuchern und Stauden bepflanzt. Sträucher sollten dabei nur verwendet werden, wenn es sich nicht um wechselfeuchte Standorte handelt. Der Anteil der Pflanzdichte für Stauden beträgt 5 bis 8 St./m<sup>2</sup>, Die Anzahl der Sträucher kann frei gewählt werden.

Für die Versickerungsmulden (V) sind vorzusehen:

1. V westlich: 27 St.
2. V Nordwestlich: 5 St.
3. V östlich: 28 St.

### Arten für Kies-Sickermulden:

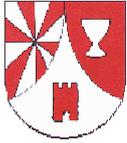
Vegetationsschicht aus Oberboden mit hohem Sandanteil  
(Bodengruppe 2 und 4 – DIN 18915, Schichtdicke 20-30 cm)  
Muldschicht auf Sand- und Kiesbasis  
(Körnung 0-64 mm, Schichtdicke 5-10 cm)

### Gehölze

- *Aronia melanocarpa* – Apfelbeere
- *Amelanchier ovalis* ‘Helvetica’ – Gewöhl. Felsenbirne
- *Halimodendron halodendron* – Salzstrauch
- *Myricaria germanica* – Deutsche Tamariske
- *Salix helvetica* – Schweizer Weide
- *Salix repens* – Kriech-Weide

### Stauden

- *Antennaria dioica* – Katzenpfötchen
- *Anthyllis vulneraria* subsp. *alpestris* – Alpen-Wundklee
- *Asperula cynanchica* – Hügel-Meister
- *Campanula cochleariifolia* – Zwerg-Glockenblume
- *Dryas octopetala* – Silberwurz
- *Filipendula vulgaris* – Kleines Mädesüß



- 
- Gypsophila repens – Kriechendes Gipskraut
- Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
- Iris spuria – Steppen-Iris
- Linaria alpina – Alpen-Leinkraut
- Prunella grandiflora – Großblütige Braunelle
- Saxifraga paniculata – Rispen-Steinbrech
- Thymus pulegioides – Arznei-Thymian

#### Gräser

- Carex caryophyllea – Frühlings-Segge
- Carex montana – Berg-Segge
- Carex ornithopodioides – Alpen-Vogelfuß-Segge
- Deschampsia cespitosa – Rasen-Schmiele
- Stipa calamagrostis – Silberährengras

Da von wechselfeuchten Bedingungen auszugehen ist, sind entsprechende Arten zu verwenden.

Die Pflegemaßnahmen beschränken sich auf das Entfernen des unerwünschten Aufwuchses sowie einen Reinigungsschnitt im Frühjahr. Bei länger anhaltender Trockenheit ist darauf zu achten, dass die wechselfeuchten Standorte nicht restlos austrocknen.

#### **Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation werden die u.a. Flächen, bisher als Acker und als Weihnachtsbaumkultur genutzt, nach Satzungsbeschluss als extensives Grünland entwickelt (Zielbiotopotyp: Magerwiese (ED1)).

##### a) Ackerfläche

Nach Satzungsbeschluss erfolgen Umbruch und Einsaat der Fläche.

Das Einbringen von Saatgut und Gehölze erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. (vgl. [www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/gebietseigenes-saatgut.html](http://www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/gebietseigenes-saatgut.html))

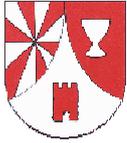
Es wird folgende Fläche festgelegt:

Gemarkung Siebenbach  
Flur 8; Nr. 55: 8072 m<sup>2</sup> von 11620 m<sup>2</sup>

##### b) Weihnachtbaumkulturen

Nach Satzungsbeschluss erfolgt die vollständige Entfernung der Weihnachtsbäume mit Stubben sowie des Zauns. Die Gehölze sind von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach dem Entfernen der Weihnachtsbäume erfolgen Umbruch und Einsaat der Fläche.



Das Einbringen von Saatgut und Gehölze erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. (vgl. [www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrdung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/gebietseigenes-saatgut.html](http://www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrdung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/gebietseigenes-saatgut.html))

Die zukünftige Entwicklung auf den o.g. drei Flurstücken ist wie folgt vorzusehen und dauerhaft (30 Jahre) umzusetzen.

Als Maßnahmen zur Förderung des artenreichen Grünlands orientiert sich maßgeblich an den Vorgaben des PAULa-Programms (RLP):

- Extensivierung der Nutzung mit unterbleibender Düngung,
- Mahd ab Ende Juni/Anfang Juli nach Versamen der Spätblüher (Futterspender für Schmetterlinge); idealerweise ist eine gestaffelte Wiesenmahd durchzuführen, damit weniger mobile Tierarten eine Chance haben, sich von geschnittenen in ungeschnittene Flächen zurückzuziehen, und zumindest auf Teilflächen ihre Entwicklungszyklen abzuschließen.
- Schnittgut vor dem Abtransport mindestens einen Tag liegen lassen, damit Insekten und Kleinsäuger es verlassen können und nicht mit dem Schnittgut abtransportiert werden
- Jährlich wechselnde Brache-Streifen stehen lassen. Dadurch bleiben Strukturen für Kleinlebewesen über den Winter erhalten (Verstecke für überwinternde Tiere, Eier und Larven)
- keine Drainagen
- kein Umbruch
- keine Herbizide
- Einschränkung des Viehbesatzes (vgl. GVE-Vorgabe gemäß PAULa-Programm)
- Zurückdrängung der Gehölzsukzession (i.d.R. alle 5-7 Jahre)

Als Bewirtschaftungen kommen jahreszeitlich späte, zweischürige Mahd, Mähweiden oder in Teilbereichen eine extensive Weidenutzung in Betracht (Mahd ab Mitte Juni, bzw. ab Mitte September).

Es werden folgende Flächen festgelegt:

Gemarkung Siebenbach

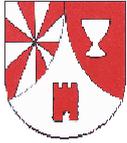
Flur 3; Nr. 62: 1740 m<sup>2</sup> von 2280 m<sup>2</sup>

Flur 3; Nr. 63: 5100 m<sup>2</sup>

Flur 3; Nr. 64: 4180 m<sup>2</sup>

#### Hinweis:

Bei der Fläche Flur 3 Nr. 62 handelt es sich um eine Kompensationsfläche für das Baugebiet selbst, die anderen drei Flächen (Flur 3 Nr. 63 und 64 sowie Flur 8 Nr. 55) dienen der Kompensation des Grünlands.



## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die „Hauptstraße“ (K 3).

Um die Versiegelung zu reduzieren werden die inneren Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6 m.

Kurvenbereiche, Einmündungen und Wendeanlagen sind so gestaltet, dass gemäß den 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06) die Befahrbarkeit mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

Die bisher vorhandene, das Plangebiet querende Wirtschaftswegebeziehung, bleibt bestehen. Aufgrund der sehr starken Neigung erfolgt darüber hinaus eine zusätzliche Anbindung. Im Osten des Plangebietes wird ein Fußweg etabliert, der über den vorhandenen Wirtschaftsweg am Waldrand an die „Hardstraße“ und damit die bestehende Ortslage anbindet.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Siebenbach zu schaffen.

Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

### 5.2 Grünflächen

#### Öffentliche Grünflächen

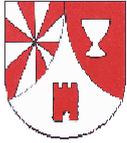
Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen der Ableitung des anfallenden Außengebieteswassers.

Darüber hinaus werden bestehende Böschungen entlang des vorhandenen Wirtschaftswegs ebenfalls als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und zum Erhalt dargestellt.

#### Private Grünflächen

Gemäß Plan sind eingrünende Abpflanzungen anzulegen. Diese Maßnahme wertet das Landschaftsbild sowie den Biotopwert auf und sorgt für eine bessere Einbindung des Baugebietes. Das Laub sowie Wurzelwerk der Sträucher führt zu einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Weiterhin finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulationen kommen dazu.

Darüber hinaus wird eine bestehende Gartenparzelle innerhalb des Geltungsbereichs als private Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen festgesetzt.



### 5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende Bebauung ebenfalls fast ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

#### Bauweise und Hausformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Siebenbach und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 22%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden gemäß der jeweiligen Lage zwei unterschiedliche Haustypen definiert („bergseits“ und „talseits“).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittelachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen

Straßenverkehrsfläche. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.

Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt (oberer Gebäudeabschluss ohne untergeordnete Aufbauten).

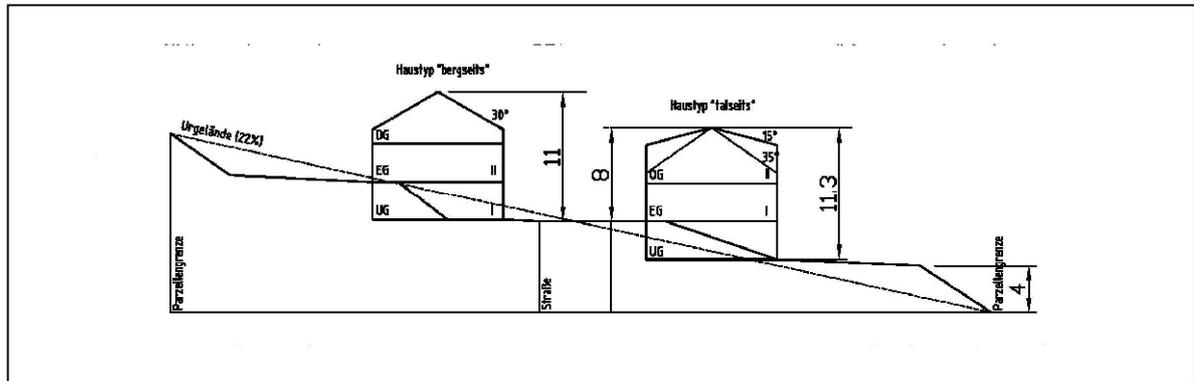


Abb. 6: Schemaschnitt mit Gebäudehöhen, Urgelände und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

### Grundflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

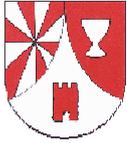
Tiefe und Lage der Baufenster wurde in Abhängigkeit der Lage zur Erschließungsstraße festgesetzt.

So sollen die talseits und südwärts gelegenen Grundstücke näher an die Straße orientiert werden, um möglichst große zusammenhängenden Gartenbereiche zu ermöglichen. Die bergseits und oberhalb der künftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude können weiter von der Straße abgerückt errichtet werden, um vor den Gebäuden einen Freisitz o.ä. zu ermöglichen, damit Terrassen nicht ausschließlich nördlich und damit im Schatten der künftigen Baukörper angelegt werden müssen.

### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und trägt darüber hinaus auch den Themen Ziel- und Quellverkehr, erdrückende Wirkung und wildem Parken Rechnung.



Weiterhin sollen negative bodenrechtliche Entwicklungen vermieden werden, da verstärkter Mehrfamilienhausbau erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Grundstückspreise führt.

#### 5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Unter Neidecke II“ liegt darin, die Ortsgemeinde Siebenbach zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden, sind diese unzulässig.

Das Ziel des Förderprogramms „Dorferneuerung“ ist die Stärkung der vorhandenen Innenbereiche, insbesondere der Ortskerne. Beim DE-Programm handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe der Kommune (VV-Dorf §1.2).

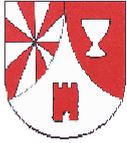
Der Wunsch zur Aufnahme zusätzlicher „regionaltypischer Gesichtspunkte“ zur „problemlosen Angliederung an das bestehende Ortsbild“ ist grundsätzlich nachvollziehbar. Bei einer solchen Forderung handelt es sich jedoch fast ausschließlich um optisch-gestalterische Kriterien, welche vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Aspekte hinterfragt werden müssen.

So ist bspw. allein das Flachdach/flach geneigte Dach in der Lage technisch sinnvolle Gründächer zu ermöglichen sowie einer immer größer werdenden Zahl an Solaranlagen, die sich automatisch nach der Sonne ausrichten Rechnung zu tragen.

Auf diese Aspekte ist gerade bei der Ausweisung neuer Baugebiete und -flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um die klimatische Situation vor Ort optimieren zu können.

Bezüglich der Verwendung bzw. dem Ausschluss glänzender Materialien zur Dachendeckung werden entsprechende Festsetzungen seitens der Rechtsprechung regelmäßig für unwirksam erklärt (bspw. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 1. Oktober 2008 -1 A 10362/08.OVG).

Diese Aspekte lassen sich in hochsensiblen Lagen (bspw. historischer Ortskern o.ä.) städtebaulich durchaus begründen, jedoch weniger auf der grünen Wiese.



Neben den genannten optischen Aspekten ist natürlich auch den Wünschen und Ansprüchen der Bauwilligen Rechnung zu tragen. So lässt sich statistisch belegen, dass die Bauform der „Stadtvilla“ (zweigeschossige Bauweise mit flachem oder flach geneigtem Dach) bereits von ca. 35 % aller Bauwilligen nachgefragt wird – mit steigender Tendenz.

Darüber hinaus wird für Dachneigungen über 25° eine Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung getroffen (Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° sind mit einer dunklen Dacheindeckung zu versehen, um diese mit dem Bestand der übrigen Ortslage abzustimmen. Daher sind nur die nachfolgenden RAL-Farben bei der Farbgestaltung zulässig:

Dunkelgrau bis schwarz sowie dunkelbraune Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022).“

Vor dem Hintergrund, dass der Einsatz von Solarmodulen natürlich auch wirtschaftlichen Ansprüchen genügen muss, sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule auch an/als Bestandteile der Fassade zulässig.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Siebenbach erfolgen.

Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

### **6.2 Fernmeldeanlagen**

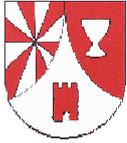
Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **6.3 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser**

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser ist in den angrenzenden Straßen vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über die vorhandenen Kanäle der Ortslage bis oberhalb des Siebenbachs geführt werden.



An geeigneter Stelle wird dort eine adäquate Rückhaltefläche angelegt, um das Oberflächenwasser anschließend gedrosselt in das Gewässer einzuleiten.

Hierzu ist bereits eine grundsätzliche Abstimmung mit der SGD Nord erfolgt. Diesbezügliche Untersuchungen und Detailplanungen werden im Anschluss an das vorliegende Verfahren durchgeführt.

#### Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 25 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

## 6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“. Diese kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Das zu etablierende Straßensystem sowie die entstehenden Wendeanlagen sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

## 7 Außengebietswasser, Starkregen und Hochwasservorsorge

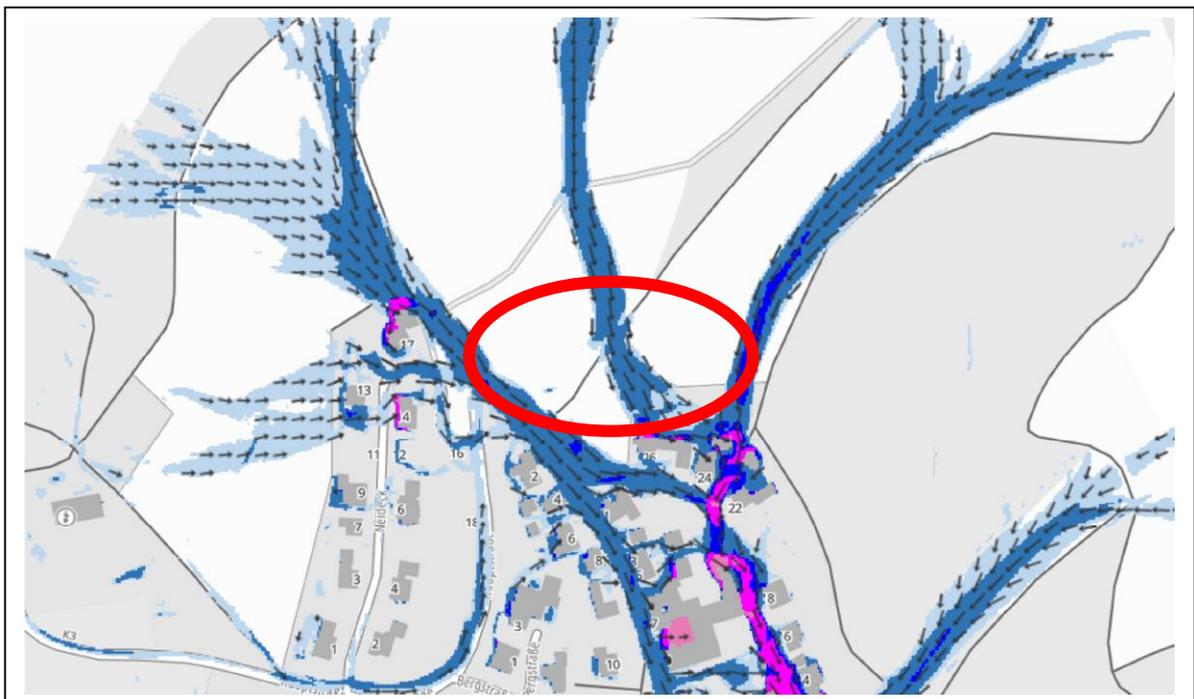
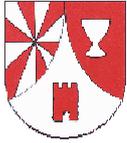


Abb. 7: Auszug aus der aktuellen Starkregenkarte (Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>)



Die Starkregenkarte für die Region Siebenbach zeigt an, dass das Neubaugebiet „Unter Neidecke II“ von Starkregenereignissen, deren Sturzflut-Entstehungsgebiete außerhalb von Siedlungsgebieten liegen, teilweise betroffen ist.

Um einen Schutz des Neubaugebiets vor Starkregenereignissen zu gewährleisten, soll oberhalb des nordwestlichen Bereichs des Plangebietes eine Fläche angelegt werden, welche neben einem Entwässerungsgraben auch eine Aufwallung beinhaltet, so dass das anfallende Niederschlagswasser vom Neubaugebiet weg und in Richtung der vorhandenen Wirtschaftswege und Straßen geleitet werden kann. Im Nordosten des Plangebiets soll auf der nördlichen Grundstücksgrenze eine Mauer (50 cm Höhe) angelegt werden, um auch dort das anfallende Wasser schadlos ableiten zu können.

Es wird empfohlen, oberhalb des künftigen Fußweges im Osten des Plangebietes ebenfalls eine kleine Mauer (ca. 50 cm hoch) zu errichten, um ein Übertreten von Wasser auf das südlich gelegene Grundstück verhindern und die Ableitung Richtung Wirtschaftsweg gewährleisten zu können.

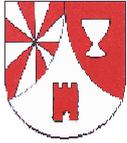
## 8 Schallschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde auch ein Schallschutzgutachten erstellt (Büro Pies 1/20333/1021/1 vom 28.10.2021). Dieses kommt zu dem Ergebnis, das lediglich im Bereich des südlichen Baufensters geringfügige Überschreitungen vorliegen. Hierzu schlägt der Gutachter als eine Möglichkeit passive Maßnahmen vor:

In dem betreffenden Bereich liegt der Lärmpegelbereich III vor. Da im Sinne der DIN 4109 die Tageszeit mit den höheren Anforderungen maßgeblich ist, sind hier die Außenlärmpegelbereiche zur Nachtzeit als Grundlage heranzuziehen. Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,ges}$ ) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der Außenwände, der Dächer und Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich.

Die Überprüfung der Raumarten und Nutzung sowie die Ermittlung der daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße zum Schutz der Innenräume ist nur für die bebauten Bereich mit Orientierungswertüberschreitungen vorzunehmen.

Die passiven Maßnahmen wurden in Form geeigneter Festsetzungen (Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit Lärmpegelbereich III) in die Planung übernommen.



## 9 Vorhandene Waldfläche

Bezüglich der unmittelbar im Osten angrenzenden Waldfläche hat ein Abstimmungstermin mit der Forstverwaltung stattgefunden.

Als Ergebnis hierzu ist folgendes festzuhalten, dass der Wald auf eine Tiefe von 15 m zum Plangebiet auf Niederwaldbewirtschaftung umgestellt wird. Somit kann der verbleibende Abstand zum Wald auf 15m reduziert werden.

## 10 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.

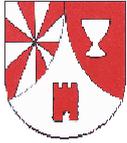
Die Flächen werden derzeit durch die Ortsgemeinde Siebenbach angekauft. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher wahrscheinlich nicht notwendig.

## 11 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	12.190 m <sup>2</sup>
Grünflächen		
öffentlich	ca.	1.325 m <sup>2</sup>
privat	ca.	840 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		
Straßenfläche	ca.	1.620 m <sup>2</sup>
Fußweg	ca.	40 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	ca.	150 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Plangebiet	ca.	16.165 m <sup>2</sup>

## 12 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter Neidecke II“ ist mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB einzuleiten. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II BauGB vorzubereiten.



## **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren/Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz**

### Allgemeines

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13 b ins Baugesetzbuch eingeführt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

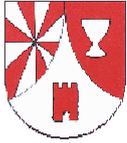
Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen.

Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt.

Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann.

Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe.

Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.



Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dann kann die überbaubare Grundfläche insgesamt bis zu 30.000 qm erreichen – vgl. <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/baur0417.pdf> -.

### **Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang**

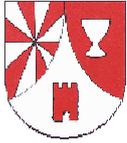
Wie bereits oben ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des 13 b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB die Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, dass die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. dazu Krautzberger, a.a.O., § 13a, Rn. 64 - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 8 C 10342/15 –, Rn. 61, juris).

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung (BayVerfGH, E.v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII-09 – BayVBl. 2010, 43 ff. = juris Rn. 45; HambOVG, U.v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N – BauR 2016, 2038 ff. = juris Rn. 90; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand: August 2016, § 13a Rn. 82, 84), auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a Rn. 49, 50).



Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt (HambOVG, U.v. 8.6.2016 a.a.O. Rn. 89; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 144).

Die Antragsgegnerin hatte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Januar 2017 – 15 N 14.2033 –, Rn. 40, juris).

### **Anwendungsvoraussetzungen**

In Betracht kommen Plangebiete, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

#### **Hier**

Das Plangebiet „Unter Neidecke II“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Siebenbach und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren voraussichtlich vor dem 31.12.2024 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

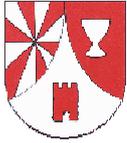
### **Weitere Voraussetzungen**

#### **a) Positive Voraussetzungen**

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 muss gemäß § 13 b BauGB weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 I – III BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.



Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 IV BauN-VO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

### **Hier**

Das Plangebiet umfasst rund 1,6 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 5.600 m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.

### **b) Negative Voraussetzungen**

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

### **Hier**

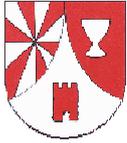
Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten.

Als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzungen ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB dargestellt, uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren gilt. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

### **Hier**

Die Ortsgemeinde Siebenbach verfügt selbst über vier noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze.

Darüber hinaus stehen sechs freie private Bauplätze zur Verfügung. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.



Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freierwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten. Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke nicht.

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck (sieben Bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Siebenbach im Heimatort bleiben und dort bauen möchten.

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerechten Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

## **Ergebnis**

**Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.**

## **Rechtsfolgen**

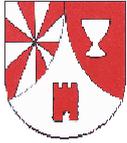
### **Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

§§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung**

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.



Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13 b i.V.m.13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar.

Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

### **Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

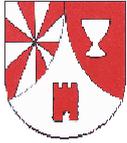
Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden. Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Festsetzungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung**

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung.

Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen.



Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

## **Bebauungsplanaufstellung**

### **Verfahren**

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter Neidecke II“ als beschleunigtes Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

Daraus folgt insbesondere, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d. § 1a III BauGB nicht erforderlich ist und auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wurde trotz der vereinfachten Plananpassung die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 I und 4 I sowie der Offenlage gemäß § 3 II BauGB vorgesehen.

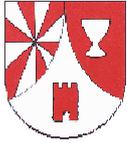
### **Natur- und Artenschutz**

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 VI Nr. 7 BauGB nach wie vor in die Abwägung einzustellen und bei der zu treffenden Entscheidung in dem ihnen zukommenden Umfang zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch beachtet und umgesetzt.

#### **a) Vermeidungsgebot**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich nur ein für die Ortsentwicklung notwendig großes Gebiet.

Auch das Erschließungssystem wurde auf das zur ordnungsgemäßen Abwicklung des zu erwartenden Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs erforderliche Maß bestimmt. Damit wurde – entsprechend dem System und den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – der Eingriff auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.



## **b) Kompensationsmaßnahmen**

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzicht nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie externe Maßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen werden.

## **c) Artenschutz**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages beauftragt. Die diesbezüglichen Ergebnisse und Vorgaben sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

### **Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

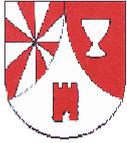
Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Gleiches soll für nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne gelten, die nun durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden sollen. Der dafür erforderliche Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist jeweils bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 fassen.



Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens bleiben bestehen – etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter und eine UVP-Vorprüfung durchgeführt. Auch wurde ein Umweltbericht erstellt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

Diese kamen zu dem Ergebnis, das keine erheblichen Umweltauswirkungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

Siebenbach, den.....

.....  
(Hans-Dieter Kimmich, 1. Beigeordneter)